



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO
DISTRITO FEDERAL

Diretoria de Licitações
Comissão Especial Seleção de Imóveis

Relatório Técnico - SEDES/SUAG/COLIC/DLIC/CESI

**RELATÓRIO DE VISTORIA DE TÉCNICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM CONDIÇÕES DE RECEBER
UMA UNIDADE DO SERVIÇO DE ACOlhIMENTO EM REPÚBLICA**

1. IDENTIFICAÇÃO

Serviço: Vistoria Técnica para pretensa locação de imóvel visando a instalação de Equipamento Público de Serviço de Acolhimento em República

Local da Vistoria: QE20, conjunto R, casa 55, Guará I, Brasília/DF

Nº Processo SEI: 00431-00018623/2020-75

Unidade: Serviço de Acolhimento em República

2. LOCALIZAÇÃO



Fig.1: Vista aérea da edificação

3. CROQUI DA ÁREA VISTORIADA

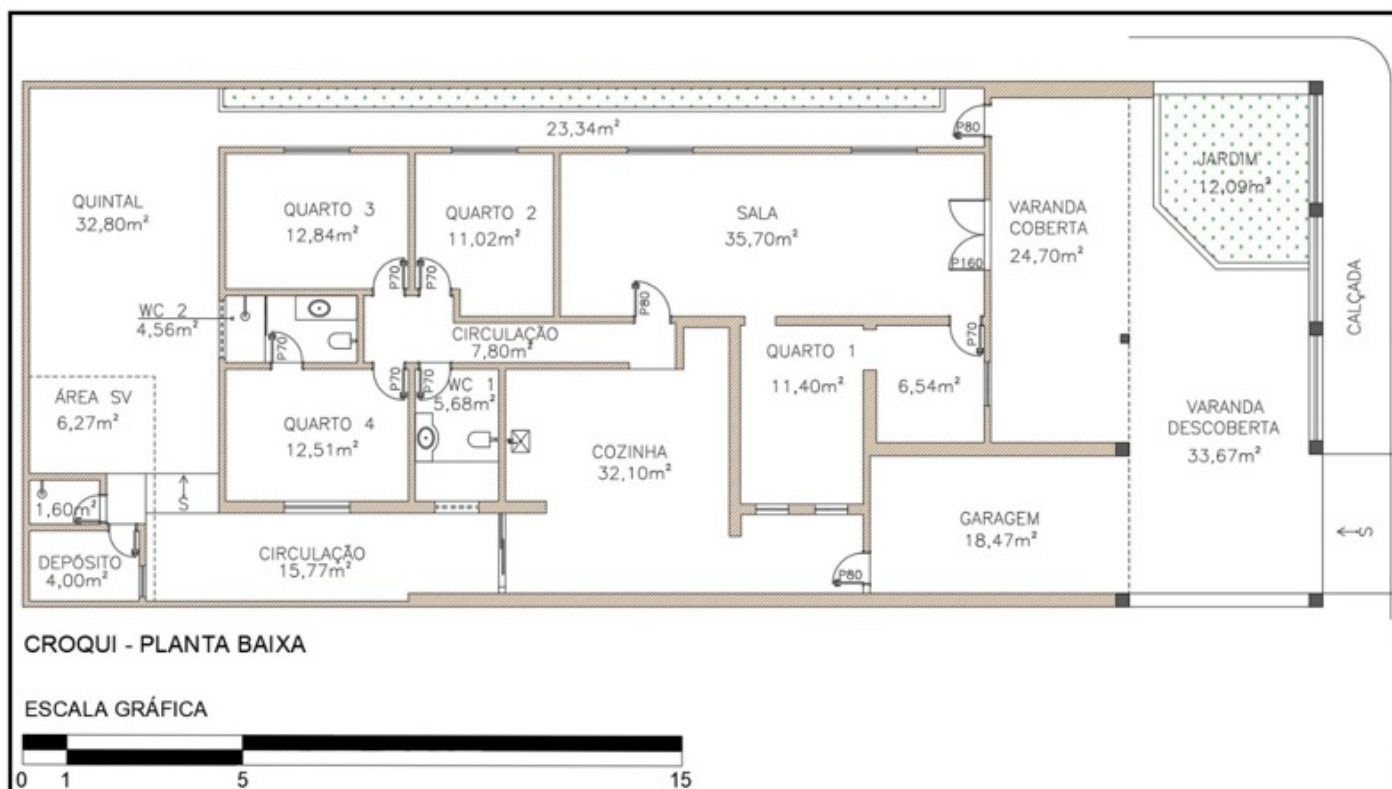


Figura 2: Croqui da edificação/ lote

4. FINALIDADE DA VISTORIA

A vistoria pela Secretaria de Desenvolvimento Social - SEDES/DF no referido imóvel se deu pelos seguintes motivos:

4.1. Atendimento ao item 7, do Anexo –I (Projeto Básico para Prospecção de Propostas para pretensa locação de Imóvel Residencial – Serviço de Acolhimento em República), do Edital de Chamamento Público nº02/2022 (86401134):

“7. DA NECESSIDADE DA VISTORIA

7.1. Em virtude da necessidade de avaliação pela Comissão de Avaliação e Recebimento do Imóvel, da SEDES/DF, quanto ao atendimento dos requisitos técnicos e legais dos imóveis, ao atendimento da demanda e adequação do layout ao espaço oferecido pelos licitantes, a Administração poderá solicitar vistoria, conforme requisitos estabelecidos nas especificações técnicas.

7.2. Serão observados, pela equipe de vistoria, os seguintes critérios objetivos:

7.2.1. Atendimento às características do objeto: conformidade do imóvel em relação aos requisitos técnicos e legais, perfeito funcionamento dos sistemas elétrico e hidrossanitário.”

4.2. Atendimento ao inciso XIV, do art.3º, do Decreto Distrital nº33.788/2012 de 13 de julho de 2012, que disciplina os procedimentos para a locação de imóveis por órgãos da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal;

“XIV - vistoria técnica do imóvel para fins de avaliação das condições de segurança e de acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais;” (grifo nosso)

Dessa maneira, o presente Relatório de Vistoria Técnica tem como finalidade a avaliação das condições físicas do imóvel residencial, assim como suas condições de segurança e acessibilidade, visando pretensa locação para a Unidade Operativa da SEDES/DF, e instalação do Serviço de Acolhimento em República para Jovens do sexo masculino. Portanto para a elaboração

deste relatório, foram considerados os seguintes documentos:

- a. Edital de Chamamento Público nº02/2022 (86401134) e seus anexos;
- b. [decreto Distrital nº33.788/20212 de 13 de julho de 2012](#), que disciplina os procedimentos para a locação de imóveis por órgãos da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal;
- c. [ABNT NBR 9050/2020](#) – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- d. [Lei nº6.637/2020 de 20 de julho de 2020](#) – Estatuto da Pessoa com Deficiência do Distrito Federal;
- e. [Lei nº6.138, de 26 de abril de 2018](#), que institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE, regulamentada pelo Decreto nº43.056 de 03/03/2022;
- f. [ABNT NBR 15.575/2013](#) – Desempenho de Edificações Habitacionais

Cabe ressaltar que conforme Ata Sessão Pública 03/2022 (89136342), em 15 de junho de 2022 a Comissão de Locação de Imóvel reuniu-se para receber e analisar as propostas apresentadas, no entanto **apenas uma proposta foi apresentada**. Diante disso, a Comissão de Locação de Imóvel vistoriou somente o imóvel localizado na QE20, conjunto R, casa 55, Guará I, Brasília/DF.

5. VISTORIA TÉCNICA DO IMÓVEL ALUGADO

A visita ao imóvel cuja a proposta foi apresentada para a instalação de uma República Jovem Masculina ocorreu em 20 de junho de 2022. Estavam presentes os membros da Comissão de Locação de Imóvel e a procuradora dos proprietários do imóvel, Sra Kristine Maria Costa Lima.

Trata-se de residência térrea, executada em alvenaria, com cobertura predominantemente em telhas cerâmicas, situada em terreno de 360,00m², conforme informações do Geoportal (figura 03). De acordo com levantamento in loco, verificou-se que o imóvel possui aproximadamente 245,00m² de área coberta e 164,00m² de área construída.

O imóvel é cercado frontalmente por grades metálicas e em suas laterais e fundos por muros, sendo todo o perímetro contornado por cercas elétricas superiores em perfeito estado de conservação e funcionando.

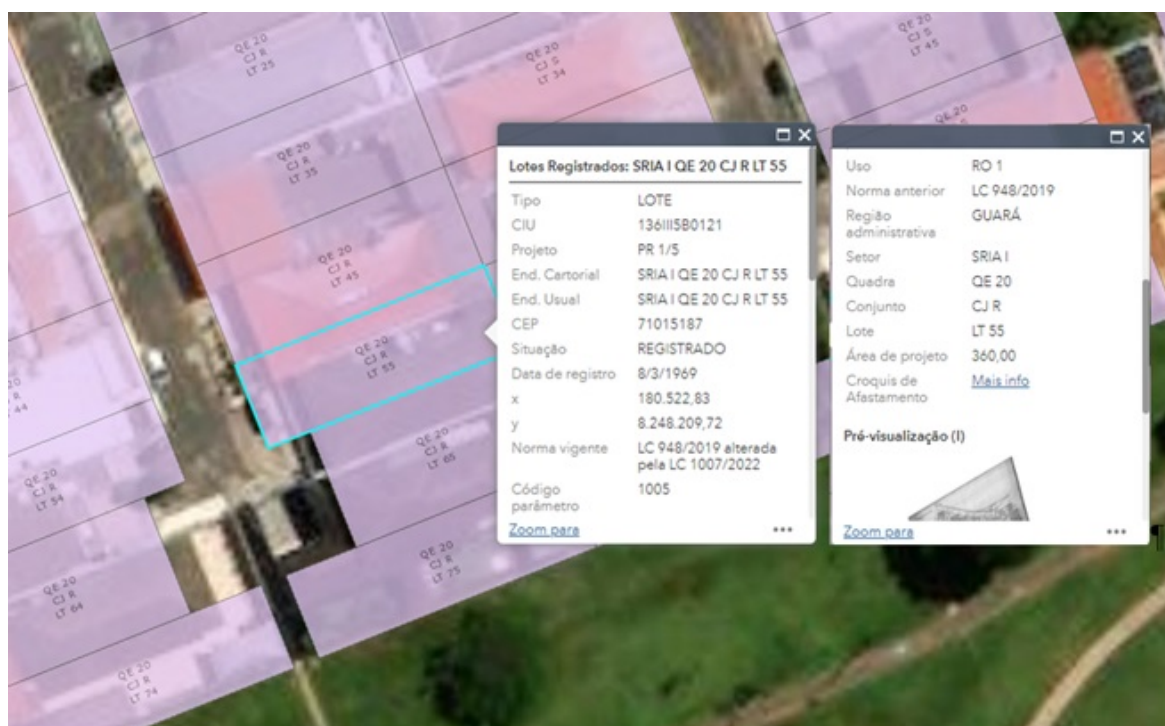


Fig.3: Informações do Geoportal

O imóvel se localiza em área totalmente residencial, possui iluminação interna e externa adequadas, tem acesso fácil a paradas de ônibus e estação de metrô, próximo a mercados,

padarias e diversos equipamentos públicos (Escolas, Centro de Saúde, CRAS, Hospital Regional, Delegacia, Corpo de bombeiros, entre outros).



Fig. 4: Fachada frontal do imóvel/ interfone quebrado

Os limites frontais são em grades metálicas e colunas de concreto revestidos por pedras. O acesso ao imóvel se dá por portão eletrônico. Para acesso à garagem, há rampa de acesso com declividade conforme normas de acessibilidade, sendo todo o piso externo em material antiderrapante.

O imóvel é composto por casa principal (com sala de estar, cozinha, quatro quartos, sendo 01 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros e ampla varanda coberta/ descoberta para convívio. Nos fundos há pequeno depósito, 01 (um) banheiro de serviço e área de serviço com cobertura composta por tanque e instalações para recebimento de máquina de lavar roupas.

6. FOTOS



Fig. 5: Varanda frontal



Fig. 6: Rampa de acesso



Fig. 7: Fachada lateral do imóvel



Fig. 8: Sala de Estar



Fig. 9: Cozinha/ Interfone quebrado



Fig. 10: Cozinha/ faltando rodapé e pintura na parede



Fig. 11: Quarto 1/ falta instalar porta de entrada instalada

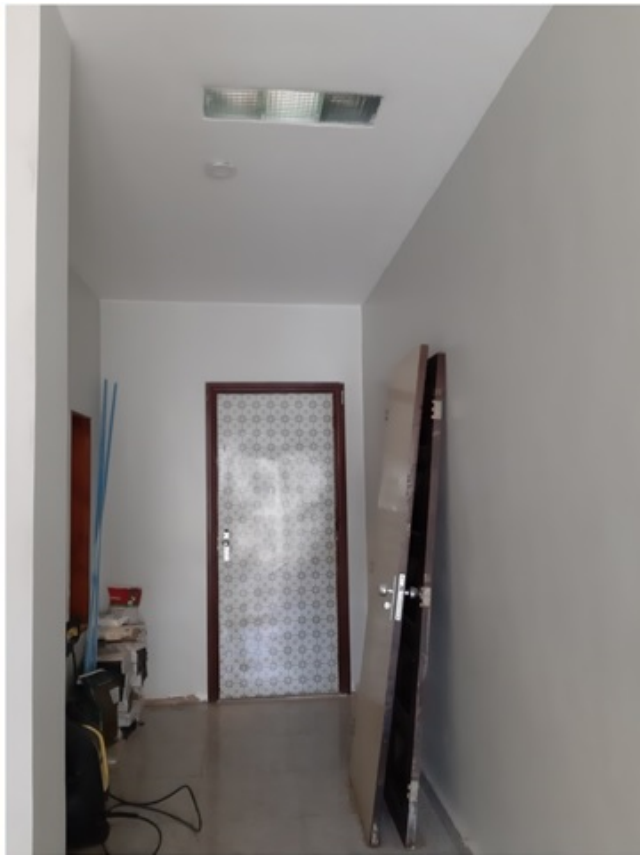


Fig. 12: Porta do Quarto 1 a ser instalada



Fig. 13: Quarto 2

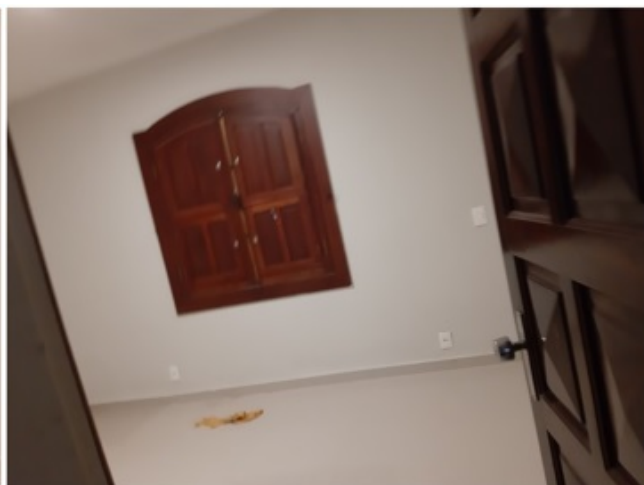


Fig. 14: Quarto 3



Fig. 15: Quarto 4/ folhas de veneziana em madeira faltando peças e com problema de fechamento



Fig. 16: WC 1



Fig. 17: WC 2/ Vidro temperado vulnerável à maçaneta



Fig. 18: Área de serviço/ pintura a finalizar



Fig. 19: Wc serviços/ cuba e bacia a instalar/ revestimento a instalar

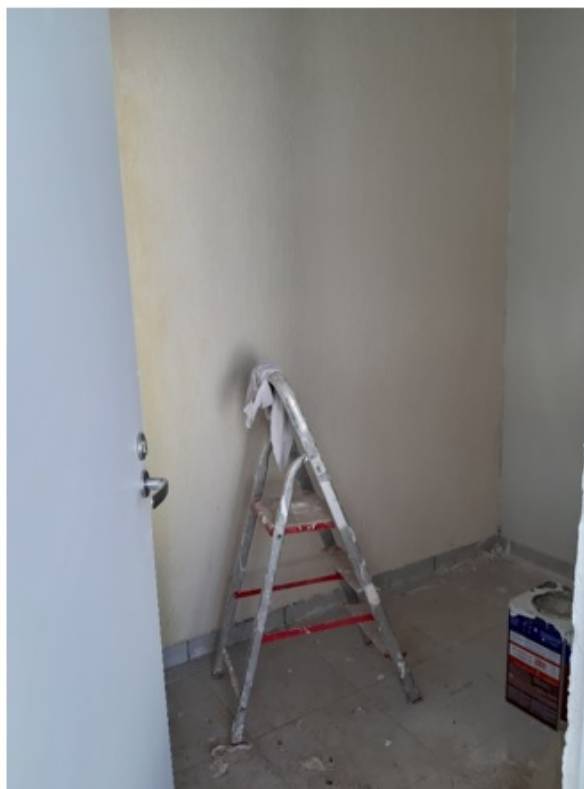


Fig. 20: Depósito/ pintura a finalizar

7. DA ANÁLISE DO IMÓVEL

O item 1.1. do Edital (86401134) e o item 4.1. do Projeto Básico (Anexo 1 do Edital 86401134) estabelecem que o imóvel deve considerar o quantitativo de “8 pessoas usuárias contínuas no imóvel”, conforme metragem informada. Abaixo segue tabela com as áreas necessárias ao atendimento da unidade e as áreas levantadas pela Comissão de Locação de Imóvel:

| | |
|---|-------------------------|
| Quantitativo de pessoas usuárias contínuas do imóvel: | 8 pessoas |
| Área mínima construída (12m ² x nº de pessoas, 12m ² x 14): | 96m ² |
| Área máxima construída (38m ² x nº de pessoas, 38m ² x 14): | 304m ² |
| Área construída do imóvel apresentado | 164m² |

O item 1.2. do Edital (86401134) e o item 4.2. do Projeto Básico (Anexo 1 do Edital 86401134) estabelecem os cômodos necessários para o equipamento, assim como as áreas mínimas e características de cada um, conforme Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais. Na tabela a seguir foram descritas essas informações e feito o comparativo com o imóvel:

| Cômodo | Metragem mínima | Nº mínimo de Cômodos | Características | Imóvel vistoriado |
|-----------------------------------|------------------|----------------------|--|--|
| Quartos | 12m ² | 3 | Cada quarto deverá acomodar 2 camas de solteiro e móvel para a guarda dos pertences pessoais de forma individualizada (armários, guarda-roupa, etc.). Serão atendidos 6 jovens na República. | POSSUI (4 quartos com áreas: 17,94m ² , 11,02m ² , 12,84m ² e 12,51m ²) |
| Sala de estar / jantar ou similar | 18m ² | 1 | Espaço para acomodar jogo de sofá, rack, televisão e mesa de 6 lugares para estudos e refeições. | POSSUI (Sala de estar de 35,70m ²) |
| Banheiros | 4m ² | 2 | Espaço com no mínimo 1 lavatório, 1 vaso sanitário e 1 chuveiro elétrico para uso dos usuários atendidos e da equipe técnica de referência, que realizará visitas e atendimentos no imóvel. | POSSUI (3 banheiros com áreas: 5,68m ² , 4,56m ² e 1,60m ²) |

| | | | | |
|---------------------------------|------------------|---|---|---|
| Cozinha | 12m ² | 1 | Espaço para acomodar utensílios e mobiliário para cozinha, para o preparo de realização de refeições. | POSSUI (Cozinha de 32,10m ²) |
| Área de Serviço | 6m ² | 1 | Espaço para acomodar utensílios e mobiliário de lavanderia, para guardar equipamentos, objetos e produtos de limpeza e propiciar o cuidado com a limpeza da residência e higiene das roupa de cama, mesa, banho e roupa de uso pessoal. | POSSUI (Área de serviço de 6,27m ²) |
| Área Externa/ Varanda/Jardim | 9m ² | 1 | Área para convivência e realização de atividades externas (físicas e de lazer). | POSSUI (Varanda Coberta de 24,70m ² , Varanda descoberta de 33,67m ² , jardim de 12,09m ² e quintal de 32,80m ²) |

Sendo assim, com base na vistoria realizada pela Comissão de Locação de Imóvel desta Pasta no dia 20 de junho de 2022, apresentamos a tabela com “check list” dos itens analisados conforme cada pendência e suas observações:

| Nº item | Descrição do item | Requisitos e Recomendações | Atendimento (sim/ não/ parcial) | Observações de Vistoria |
|---------|---|---|---------------------------------|---|
| 1 | Área Mínima | 96,00m ² (noventa e seis metros quadrados) de área construída | SIM | - O imóvel possui aproximadamente 164,00m ² de área construída. |
| 2 | Área Máxima | 304,00m ² (trezentos e quatro metros quadrados) | SIM | - O imóvel possui área de terreno de 360,00m ² . |
| 3 | Conformidade com a Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais | Imóvel residencial com nº mínimo de cômodos e devidas metragens | SIM | - Item atendido, conforme consta na tabela anterior |
| 4 | Imóvel residencial | O imóvel deve ser residencial, seguindo o padrão arquitetônico das demais residências da região na qual estiver inserido | SIM | - Imóvel residencial com padrão das residências próximas |
| 5 | Segurança e Acessibilidade | Deve apresentar condições de segurança e de acessibilidade para pessoas com deficiência, possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de todos os espaços por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida; além de condições dignas de habitabilidade. | PARCIAL | - A edificação não possibilita adaptação ao desenho universal em todas as suas dependências. §3º do art.106 da Lei 6.138/18 - As portas dos ambientes devem possuir abertura de pelo menos 80cm, - O WC1 não possui barras metálicas nem lavatório suspenso, mas possibilita futura adaptação para pessoas com Deficiência-PCD (não há desníveis e há área para manobra), desde que sua porta de entrada seja trocada de 70cm para 80cm ou mais; - Há desníveis de mais de 5mm sem tratamento em rampa em algumas rotas (entrada da sala, entrada da cozinha); |

| | | | | |
|----|--|--|---------|---|
| | | | | - A largura do corredor de acesso aos quartos atende ao recomendado no item 4.3.1 da NBR 9050/2020 |
| 6 | Segurança e Transporte Público | Deve ser localizado em área residencial e com acesso à transporte público | SIM | O imóvel se localiza em área totalmente residencial, possui iluminação interna e externa adequadas, tem acesso fácil a paradas de ônibus e estação de metrô, próximo a mercados, padarias e diversos equipamentos públicos (Escolas, Centro de Saúde, CRAS, Hospital Regional, Delegacia, Corpo de bombeiros, entre outros) |
| 7 | Delimitação de Regiões Administrativas | A busca por imóvel delimita-se as Regiões Administrativas de Vicente Pires, Riacho Fundo, Núcleo Bandeirante, Candangolândia, Guará, Plano Piloto, SIA, Cruzeiro, Águas Claras e Sudoeste/Octogonal. | SIM | - O imóvel localiza-se no Guará I. |
| 8 | Infraestrutura de comunicação / telefone/ internet | O local deve contar com infraestrutura de comunicação que permita a instalação e o uso de telefone e internet; | SIM | - Foi observado caixas de passagem de lógica/ telefone, porém não foi possível verificar a integridade dos cabos. |
| 9 | CAESB/ CEB | Abastecimento de Água e Energia com conta individualizada | PARCIAL | -Todas as instalações de água e energia foram verificadas e estão em funcionamento. Por ser imóvel residencial, as contas são individualizadas, conforme informado pela Sra Kristine. - Não foi possível verificar o funcionamento das instalações do Wc externo pois as peças sanitárias não estão instaladas. |
| 10 | Salubridade e Segurança | O imóvel deverá apresentar iluminação adequada, ventilação, conservação, privacidade, salubridade e limpeza, bem como ter muros e portões que garantam proteção e segurança aos usuários acolhidos | PARCIAL | - Imóvel com ambientes arejados; - Possui muros e grades com cercas elétricas de segurança. - Interfone não funciona/ Não está instalado; - No WC2 (da suíte) há necessidade de travar a abertura da porta de entrada, pois a maçaneta encosta no vidro temperado do box, podendo ocasionar sua quebra; |
| 11 | Sistemas elétrico e hidrossanitários | Atendimento às características do objeto: conformidade do imóvel em relação aos requisitos técnicos e legais, perfeito funcionamento dos sistemas elétrico e hidrossanitário | PARCIAL | -Todas as instalações de água e energia foram verificadas e estão em funcionamento. - Não foi possível verificar o funcionamento das instalações do Wc externo pois as peças sanitárias não estão instaladas. |

8. PARECER TÉCNICO

Durante a vistoria foi observado que se trata de imóvel em boas condições de conservação.

8.1. Quanto aos aspectos gerais, percebeu-se que:

- A pintura se encontra boa, porém há ambientes em que não foi finalizada (uma parede da cozinha e o depósito externo), necessitando finalizar;
- Na cozinha falta a colocação de uma parte de rodapé, necessitando sua instalação;
- Há um ambiente em que está sem porta (quarto 1), no entanto se encontra dentro do imóvel, sendo necessário apenas sua instalação;
- Há uma porta sem soleira (porta de acesso ao quintal), no entanto encontra-se no imóvel, sendo necessário apenas sua instalação;
- A janela do quarto 4 está com pequeno defeito na veneziana de madeira (faltando peça) e com dificuldade de fechamento de suas folhas;
- O sanitário (wc) externo não está finalizado, bacia e lavatório não foram instalados e as paredes estão sem pintura/ revestimento, necessitando corrigir essas pendências;
- Há local para instalação de interfone, porém, externamente ao imóvel não há aparelho no muro e o aparelho interno está desinstalado, necessitando de manutenção para funcionar.

8.2. Em relação à segurança do imóvel, foram observados muros, grades e cerca elétrica em todo o lote e iluminação interna e externa adequadas.

No WC2 (suíte) há necessidade de instalação de dispositivo de contenção na abertura da porta para que não ocorra a quebra do vidro temperado devido a impacto entre os dois objetos.

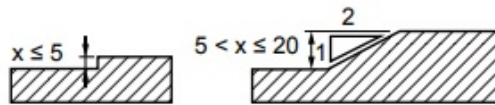
8.3. Quanto à acessibilidade, foram observados os seguintes aspectos:

- Os revestimentos possuem superfícies regulares, firmes e estáveis assim como não há estampas (tridimensionais) nos pisos que possam ocasionar sensação de insegurança ao usuário, conforme previsto no item 6.3.2 da NBR 9050;
- A rampa de entrada de pedestre e a rampa de acesso ao quintal e área de serviço atendem ao previsto no item 6.3.3 da NBR 9050;
- Na varanda coberta para acessar a sala, e na entrada da cozinha há desníveis de maiores que 5mm, o que deve ser evitados em rotas acessíveis, item 6.3.4 da NBR 9050 e §3º do art.106 da Lei 6.138/18;
- Não foi observada sinalização tátil e visual no piso, no entanto, por se tratar de equipamento público com características residenciais (os abrigados utilizam a unidade como residência), não foi encontrada a justificativa para a instalação desse tipo de sinalização nas NBR 9050/2020 e NBR 16537/2018;
- Na rota acessível, as portas deverão ter 80 (oitenta)cm de largura, no mínimo, item 6.11.2 da NBR 9050. Portanto, para atender à Norma além da situação existente, deve haver ao menos um quarto e um banheiro com portas de 80cm de vão;
- Deve ser previsto um banheiro acessível com barras de apoio e espaço para manobra de cadeirante (item 7.5 da NBR 9050). O WC1 não possui barras de apoio nem lavatório suspenso, mas possibilita futura adaptação para Pessoas com Deficiência- PCD pois possui área de manobra e não há desníveis. No entanto sua porta de entrada deve ser trocada de 70cm para 80cm ou mais para atender ao recomendado pela norma;

O imóvel possui condições de segurança adequadas, no entanto quanto à

acessibilidade, há necessidade de fazer alguns ajustes para atender à norma vigente (NBR 9050/2020), tais como:

- Execução de pequenas rampas (em concreto, granito ou metálicas) das larguras dos vãos, nos desníveis superiores a 5mm até 20mm (2cm) nas rotas acessíveis;



- Substituição das portas existentes na rota acessível (porta de um dos quartos e de um dos banheiros) por portas de 80cm (oitenta) de vão livre;
- Instalação de barras de apoio no banheiro 1, assim como a substituição da bancada por lavatório suspenso.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando a vistoria realizada por essa Comissão que levantou os pontos em desacordo com as normas de edificação e demais quanto aos seguintes itens do Edital (86401134):

“9. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

9.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pela SEDES/DF.

9.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas neste Projeto Básico e na proposta da proponente.

9.2. Confirmadas as condições descritas nos itens acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela SEDES/DF.

10. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

10.1. São obrigações e responsabilidades da proponente adjudicatária:

10.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina, observadas as necessidades antecipadas pela SEDES/DF;

10.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

10.1.3. Manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel;

10.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

10.1.5. Fornecer à SEDES/DF, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

10.1.6. Fornecer à SEDES/DF recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

10.1.7. Resolver problemas estruturais que o imóvel apresente, bem como aqueles que dificultem as condições de habitabilidade;

10.1.8. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a celebração da avença;

10.1.9. Indicar preposto para, se aceito pela SEDES/DF, representá-la na execução do contrato decorrente deste Edital;

10.1.10. Fornecer à SEDES/DF lista de itens/elementos discriminados que compõem a edificação para fins de vistoria inicial das condições das instalações do imóvel, anterior à ocupação, e que constará anexada ao Termo de Recebimento Definitivo.”

Sabendo que a Lei 8.666/1993 prevê em seu art.73, inciso I, as condições para o recebimento provisório e definitivo, conforme segue:

“Art. 73. Executado o contrato, o seu objeto será recebido:

I - em se tratando de obras e serviços:

a) provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes em até 15 (quinze) dias da comunicação escrita do contratado;

b) definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes, após o decurso do prazo de observação, ou vistoria que comprove a adequação do objeto aos termos contratuais, observado o disposto no art. 69 desta Lei;

§ 2º O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil pela solidez e segurança da obra ou do serviço, nem ético-profissional pela perfeita execução do contrato, dentro dos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.”

Considerando o item 1.1. do Edital (86401134) quanto ao imóvel ser “*frúvel e desimpedido para a ocupação imediata no momento da assinatura do contrato, com realização das adaptações necessárias ao layout da unidade no momento da entrega das chaves*”;

Remetemos o presente Relatório de Vistoria com os apontamentos observados que deverão ser objeto de análise com parecer favorável, desde que sejam atendidas as exigências constantes no "checklist" do item 7 e no item 8 do presente documento.

É o relatório.

Elaborado e vistoriado por:

PENIEL GOMES DE SOUSA

Presidente da Comissão

DOUGLAS SANTOS DE FREITAS

Membro da Comissão

CYNTHIA MELO SHISHIDO E RIBEIRO

Membro da Comissão

BRIGIDA DE FREITAS FERREIRA SCOFONI

Membro da Comissão



Documento assinado eletronicamente por **PENIEL GOMES DE SOUSA Matr.0279858-1, Presidente da Comissão**, em 04/07/2022, às 14:09, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **DOUGLAS SANTOS DE FREITAS - Matr.1694914-5, Membro da Comissão**, em 04/07/2022, às 14:17, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CYNTHIA MELO SHISHIDO E RIBEIRO - Matr.0222080-6, Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura**, em 04/07/2022, às 14:22, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **BRIGIDA DE FREITAS FERREIRA SCOFONI - Matr.0177085-3, Membro da Comissão**, em 04/07/2022, às 14:37, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **89540076** código CRC= **E30933C9**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SEPN Quadra 515 Lote 02 Bloco B - Bairro Asa Norte - CEP 70.770-502 - DF